

Aprobado definitivamente por  
el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de  
16 SEP. 2003

EL SECRETARIO GENERAL,  
D. Carlos Artaza

ESTUDIO DE DETALLE: MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES AVDA. ANSALDO, C/. DE GALIA,  
AVDA. DEPORTISTA MIRIAM BLASCO Y C/. DE BRITANIA.  
PROMOTOR: ROSA ALICIA ENA CASTILLO  
SITUACION: AVDA. ANSALDO, N°13 - PARCELA N°18 - LA CONDOMINA - PLAYA SAN JUAN - ALICANTE  
ARQUITECTO: ANDRES FUSTER MACIA



C/. Clara  
Campoamor, 7AC  
esq. a C/. Eneas  
G. Selva, 2  
Tel. 965459097  
Fax. 966613200  
03206  
ELCHE  
Alicante



# MEMORIA



C/. Clara  
Campoamor, 7AC  
esq. a C/. Haas.

G. Selva, 2  
Tel.965459097  
Fax.966613200  
03206  
ELCHE  
Alicante



e mail: [ajf@pusterarquitectos.es](mailto:ajf@pusterarquitectos.es)



**ESTUDIO DE DETALLE**

**MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES AVDA. ANSALDO, C/. DE GALIA, AVDA. DEPORTISTA MIRIAM BLASCO Y C/. DE BRITANIA**

PARCELA SITUADA EN AVDA. ANSALDO, Nº. 13, PARCELA Nº. 18, LA CONDOMINA,  
CLAVE VU, GRADO 1A.  
PLAYA SAN JUAN – ALICANTE

**PROMOTOR: ROSA ALICIA ENA CASTILLO**



### **ESTUDIO DE DETALLE**

Por encargo de ROSA ALICIA ENA CASTILLO, con domicilio en C/. De La Cherna, nº. 9, Chalet Boston, Cabo Las Huertas, Alicante, procedo a la redacción del Estudio de Detalle que corresponde a la parcela con Clave VU, Grado 1A, situada en Avda. Ansaldo, nº. 13, Parcela nº. 18, La Condomina, Playa San Juan, Alicante.

Está definida esta parcela por los siguientes lindes: Norte, propiedad privada y parcelas nº. 16 y 17; Sur, parcelas nº. 19, 20 y 21; Este, Avda. Ansaldo, nº. 13 y Oeste parcela nº. 22.

La parcela corresponde a la Clave VU, Grado 1A, con uso predominante de vivienda unifamiliar aislada o adosada.

#### **OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:**

El objeto del Estudio de Detalle es el de aplicar el uso permitido en las Normas Urbanísticas de P.G.O.U., de Condiciones Generales de Usos Dotacionales que se refleja en el Artículo 100 de dichas Normas dentro de la Clave VU-1A. Siempre y cuando este sea en edificio exclusivo.

El presente Estudio de Detalle pretende que la edificabilidad de la parcela en cuestión sea de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, tal como indica la Normativa del P.G.O.U. siempre y cuando se trate de un uso dotacional en edificio exclusivo.

La dotación que se plantea construir es una Residencia para Ancianos Válidos.

El volumen de la edificación se propone con un edificio abierto y de edificación aislada.



### **JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.**

Según La Normativa del Plan General, se permite este tipo de uso en la Clave VU-1A, en la que nos encontramos. Unido a la necesidad de este tipo de establecimientos en la sociedad actual, consideramos justificada esta propuesta siempre y cuando se cumplan los requerimientos del vigente Plan General en cuanto a Normativa y Usos.

### **PARAMETROS QUE DEFINEN LA EDIFICACION EN EL ESTUDIO DE DETALLE.:**

El E.D. define un polígono de movimiento del edificio, dentro del cual es posible ubicar la edificación respetando los retranqueos a linderos de la Clave VU-1A.

#### **PARÁMETROS GENERALES:**

- Suelo Urbano – Clave VU Grado 1A.
- Parcela mínima: 1.200 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 25 m.
- Ocupación máxima: 25%
- Edificabilidad máxima en Grado 1A: 0,375 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima en Grado 1A para uso dotacional: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (por aplicación del art. 100 de las NN.UU. del P.G.M.O. de Alicante).
- Retranqueos: 10 m. a fachada.  
5 m. a fondo y laterales.
- Altura máxima: 3 plantas y 10,00 m. se permite ampliar las alturas indicadas con un torreón de 1 planta de altura y cuya ocupación no exceda del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.

La edificabilidad permite las siguientes plantas.

1. Planta Sótano:
2. Planta Baja:
3. Dos plantas de pisos:
4. Planta Torreón: Su ocupación no puede exceder del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.



SUELO LIBRE DE USO COMUN.: Se trata de la superficie de parcela que no es edificación, su uso será para el uso externo de la dotación y en el se ubicarán, los accesos, aparcamiento, zonas ajardinadas, deportes, etc.

PARAMETROS ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA "A":

- Sup. Parcela:..... 1.266,76 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 25%..... 316,69 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima: 0,75%..... 950,07 m<sup>2</sup> útiles. (por aplicación del art. 100 de las NN.UU. del P.G.M.O. de Alicante).
- \* - Altura máxima edificación:..... 3 plantas / 10,00 m.
- Retranqueos:..... Fachada 10,00 m.  
Fondo y lateral 5,00 m.

\* Se permite sobrepasar la altura indicada con un torreón de una planta de altura y cuya ocupación no exceda del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.

- Resto de Parámetros según Plan General.

RESTO DE MANZANA ZONAS "B" Y "C"

"B": Suelo Urbano, Clave VU, Grado 1A, se mantienen los parámetros urbanísticos vigentes en el P.G.M.O.U.

"C": Plan Parcial Castillo de Ansaldo, Sector P.P. I/5.

Suelo Urbano – Clave, vivienda colectiva E.A.

Se mantienen los parámetros urbanísticos vigentes en el Plan Parcial Castillo de Ansaldo, Sector P.P. I/5.

MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA GARANTIZAR LA PERMANENCIA DEL USO DOTACIONAL.

Siempre que la parcela sobre la que se construya el edificio no esté calificada como "dotacional", en cualquiera de sus formas, consideramos conveniente la aplicación de las siguientes medidas cautelares:

- El edificio construido o ampliado al amparo del artículo 100 que haya utilizado total o parcialmente los incrementos de edificabilidad previstos para el uso dotacional, deberá mantener indefinidamente dicho uso.
- La autorización de otro uso diferente al dotacional solamente podrá concederse previa demolición de la edificación que, por exceso sobre la característica de la parcela, se haya atribuido mediante el referido Estudio de Detalle.
- No se podrán conceder licencias municipales de ningún tipo si el objeto de las mismas fuera un cambio a otro uso distinto al dotacional, sin que se cumpla el requisito del párrafo anterior. En todo caso, la licencia de actividad debe obtenerse para el uso dotacional concreto a que se destine el edificio. La concesión de una nueva licencia para otra actividad diferente se condicionará a que la misma mantenga el carácter de uso dotacional.



- El incumplimiento por el propietario de destinar el edificio al uso dotacional, tendrá la consideración de infracción urbanística con las consecuencias correspondientes, no siéndole aplicable en ningún caso el régimen de fuera de ordenación.
- En cualquier caso, será exigible el cumplimiento estricto de las plazas mínimas de aparcamiento establecidas por las Normas urbanísticas del PGMO para el uso dotacional concreto que se solicite en la licencia de actividad.
- Siempre que se utilice la posibilidad del incremento de edificabilidad, la condición de uso dotacional indefinido del edificio deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad a los efectos informativos procedentes, una vez aprobado el Estudio de Detalle y como requisito previo a la obtención de la licencia de actividad, de conformidad con el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.



Alicante, Enero de 2.002

EL ARQUITECTO

Aprobado definitivamente por  
el Pleno del Excmo. Ayunta-  
miento en sesión de \_\_\_\_\_

16 SEP. 2003



EL SECRETARIO GENERAL,

D. Carlos José López García



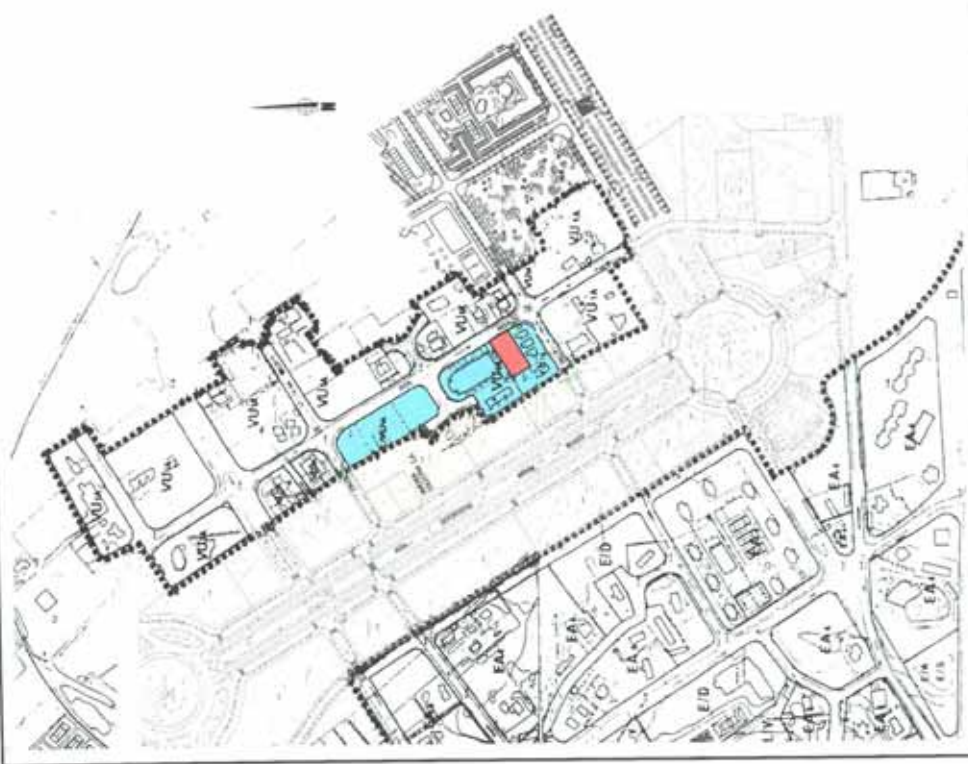
# PLANDS



C/. Clara  
Campoamor, 7AC  
esq. a C/. Ines.  
G. Selva, 2  
Tel.965459097  
Fax.966613200  
03206  
ELCHE  
Alicante







Asesorado definitivamente por el Plano del Excmo. Ayuntam.

**ESTUDIO DE DETALLE:**

CONDICIONES ENTRE LAS CALLES AVDA/ANGARÓS Y REGION DEL GALIA, AVDA. DEPORTISTA MIGUEL BLASCO Y C/ DE BOLANOS. SEP 2003

-PLANO DE INFORMACION  
-EMPLAZAMIENTO REFERIDO AL P.O.M.U.

**PROMOTOR:**  
RISA ALICIA ENA CASTILLO

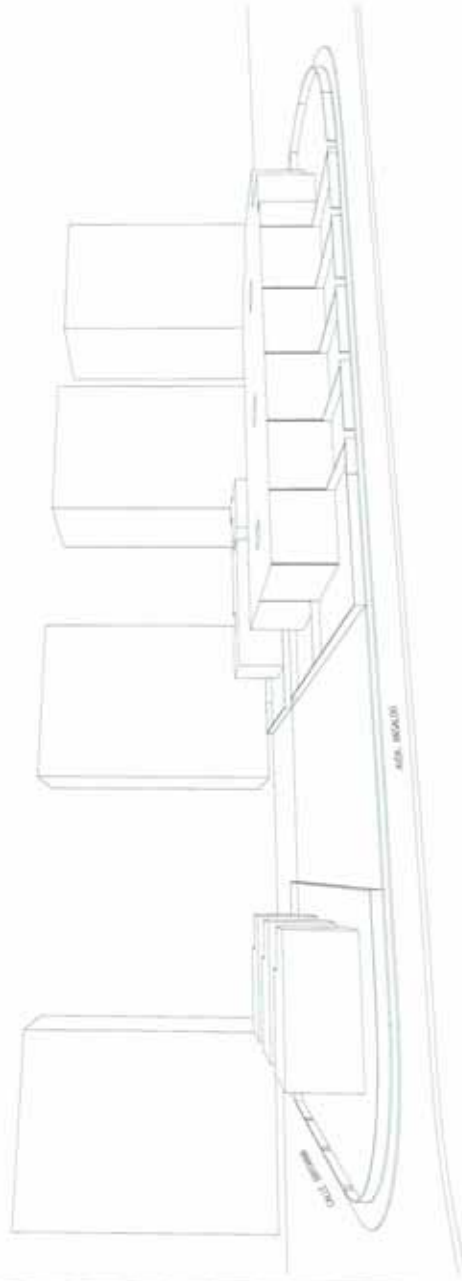
**SITUACION:** AVDA. ANSALDO, Nº33 - PARCELA Nº18  
LA CONDORINA - PLAYA DE SAN JUAN - ALICANTE

**ARQUITECTO:**  
ANDRES FUSTIER MACIA

Nº 1

ANDRES FUSTIER MACIA
   
 Arquitecto
   
 Colección: 2.º Serie, 2.º
   
 Compromiso: 14C
   
 Tel: 965410017
   
 Fax: 965412200
   
 03006
   
 ALICANTE





1. Plano del Excmo. Ayudante

ESTUDIO DE DETALLE:  
 ANONIMA COMPANIA ENTRE LAS CALLES AVDA. INDEPENDENCIA 505 CP.  
 SALA, AVDA. BUSTOSIA AVDA. NACIO Y C. DE BOSTONIA 8.237/285

-PLANO DE INFORMACION  
 -VOLUMEN

PROMOTOR:  
 REGA ALIDA IMA CASTILLO

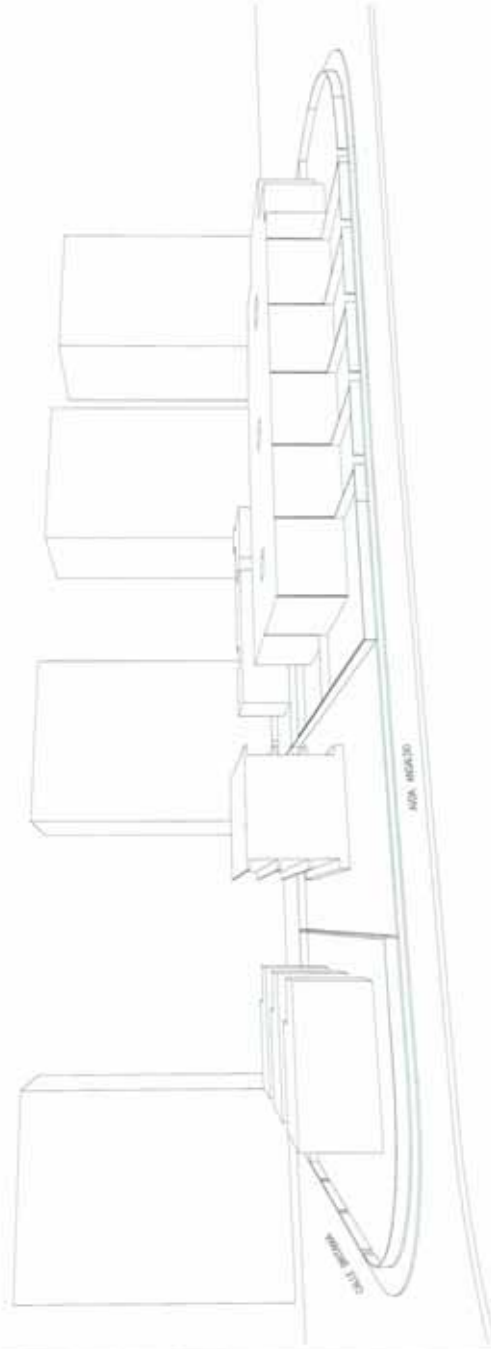
SITUACION: AVDA. ANGEL DE MTS - PISCINA MTB  
 LA CONDORINA - PLAYA DE SAN JUAN - ALLENTE

ARQUITECTO:  
 ANDRES FUSTER MACIA

Nº 3







Aprobado definitivamente por  
 4 Pleno del Excmo. Ayunta-

**ESTUDIO DE DETALLE:** sintonía en sesión de  
 MANZANA COMPROMESA ANDRE LAS CALLES AVDA. ANGALDO, 4, 6, 8, 10  
 CALLE AVDA. DEPORTISTA MIGUEL BAZZIZ Y 27 DE SETIEMBRE  
 -PLANO DE DISTRIBUCION  
 -VOLUMEN

**PROMOTOR:**  
 ROSA ALEJIA ENA CASTILLO

**SITUACION:** AVDA. ANGALDO, Nº3 - PARCELA Nº18  
 LA CONDOMINA - PLAYA DE SAN JUAN - ALZANTO

**ARQUITECTO:**  
 ANDRES FUSTER MACIA

**Nº 5**

E. Chaves  
 Arquitecto, T.C.  
 Ing. y C. de  
 A. de la U.  
 Para inscribirse  
 en el  
 Colegio de  
 Arquitectos  
 de la  
 República  
 Venezolana

